

PROIECT NR. 106/2023

STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL
PARCELARE ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN
EXTRÁVILAN (STR. I.C. BRATIANU) MUN. BOTOȘANI,
CF/NC67944, CF/NC66713, CF/NC67945

Proiectant : S.C. GENERAL PROIECT MANAGERMENTS.R.L. Botoșani

Strada Marchian nr. 10, et.5, ap.2, tel.: 0740 214 244

J07/439/2009 CUI 261314279

Coordonator : Urb. Arh. Latis Eusebie
urbanism

Inițiator : PERSOANA FIZICA

STUDIU DE OPORTUNITATE

1. DENUMIREA PROIECTULUI

STUDIU DE OPORTUNITATE pentru elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL

- "PARCELARE ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN" - extravilan mun. BOTOȘANI, CF/NC67944, CF/NC66713, CF/NC67945

2. INIȚIATOR:

PERSOANA FIZICA, proprietate privată dobândită prin act notarial nr. 281 / 27.01.2005,

3. PROIECTANT GENERAL:

S.C. GENERAL PROIECT MANAGERMENTS.R.L. Botoșani, Strada Marchian nr. 10,
tel.: 0740 214 244

J07/528/2004 CUI 16877143

NUMAR PROIECT / PUZ: 106/2023- faza de proiectare AVIZ DE OPORTUNITATE
DATA ELABORARII: mai 2023

4. AMPLASAMENT:

Extravilan mun. BOTOȘANI, CF/NC67944, CF/NC66713, CF/NC67945, Extrasul de Carte Funciara pentru Informare, in sistem de coordonate Stereo 70, cu terenurile situate conform INVENTARELOR DE COORDONATE sunt anexate la prezentul memoriu.

INCADRAREA IN LOCALITATE:

Imobilul studiat se afla în partea de SUD -EST a mun. Botoșani, jud. Botoșani, fiind incadrat prin PUG al municipiului Botoșani în UTR nr. 57.

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI:

Imobilele propuse pentru introducerea în intravilan și lotizare în vederea construirii de locuințe unifamiliale, spații comerciale și a amenajărilor aferente necesare, inclusiv cele pentru amenajări rutiere / pietonale, sunt localizate în extravilanul municipiului Botoșani, la str. I.C. Brătianu, jud. Botoșani și sunt identificate prin CF/NC67944, CF/NC66713 și CF/NC67945.

- Localizarea amplasamentului studiat s-a făcut în conformitate cu prevederile P.U.G. Municipiul Botoșani, acesta fiind amplasat în extravilanul administrativ al Municipiului

Botoșani - UTR nr.57, zonă de terenuri agricole - TAG.

Proprietar: PERSOANA FIZICA, proprietate privată dobândită prin act notarial nr. 281 / 27.01.2005,

- Categorie folosință: teren arabil supr. totală de referință = 5000,0mp, compusa din CF/NC 67944 = 2957mp, CF/NC66713 = 1210mp și CF/NC67945 = 833mp
- Din punct de vedere al vecinatatilor, amplasamentul este delimitat astfel:
 - Sud - 76,38m –DN29D – str. IC Brătianu, drum domeniul public CF/NC68845
 - Sud- Est - 83,72m – CF/NC 53466 – proprietate privată persoane fizice/juridice
 - Nord - 65,20m – CF/NC68035 și CF/NC68036 – proprietati private persoane fizice/juridice
 - Nord - Vest - 97,47m - CF/NC65313 și CF/NC68035 – proprietati private persoane fizice/juridice

Terenurile de mai sus aflate in proprietatea privată a lui PERSOANA FIZICA, proprietati private dobândite prin act notarial nr.281/27.01.2005, sunt propuse pentru realizarea obiectivului de investitie " PARCELARE ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN", in limita terenurilor detinute in proprietate, conform planului de situatie anexat.

Suprafața amplasamentului de referință disponibilă pentru această investitie, propusă a fi introdusă în intravilan va fi de 5000,0mp, aflată în extravilanul municipiului Botoșani, la cca. 500m față de limita de intravilan existentă, teren arabil. Zona propusă a fi studiată prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, este compusă din terenurile identificate prin CF/NC 67944 = 2957mp, CF/NC66713 = 1210mp și CF/NC67945 = 833mp, ce fac obiectul de studiu si pentru care vor fi reglementate conditiile de construibilitate impreuna cu zonele necesar a fi studiate pentru realizarea lucrarilor și amenajărilor de interes public (utilitate publică) asociate realizării obiectivelor propuse.

5. OBIECTUL STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Proiectul propus este o investitie 100% PRIVATA si, vizeaza "PARCELAREA ȘI INTRODUCEREA TERENURILOR ÎN INTRAVILAN" în scopul realizării de parcele construibile pentru edificarea de construcții unifamiliale și de servicii de interes general – comerț și/sau prestări servicii.

Beneficiarul investitiei, PERSOANA FIZICA a initiat demersurile necesare pentru asigurarea conditiilor de construire a obiectivelor propuse pe amplasament, respectiv spații destinate comerțului și loturi destinate construirii de locuințe unifamiliale, max 10m la cornișă/atic. Investiția propusă necesită modificarea destinației stabilita prin Regulamentul Local de Urbanism pentru UTR nr 57 corespunzător funcțiunii propuse LMu1 și IS, cu fluidizarea traficului în zona aferentă prin soluții propuse pentru amenajarea accesurilor (carosabil si pietonal) la parcelele prefigurate și, asigurarea utilitatilor necesare. Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele informații cu caracter analitic:

- TEMA PROGRAM STABILITA DE CATRE INVESTITOR

- RIDICARE TOPOGRAFICA
- STUDIU GEOTEHNIC
- DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE,
- VIZITE IN TEREN

6. PREZENTAREA INVESTITIEI / OPERATIUNII PROPUSE

Pentru amplasamentul studiat se propun următoarele:

- Introducerea în intravilan a suprafeței de teren arabil proprietate privată compusă din CF/NC 67944 = 2957mp, CF/NC66713 = 1210mp și CF/NC67945 = 833mp – 5000mp
- Schimbarea destinației stabilite prin PUG din TAG corespunzător funcțiilor propuse LMu1 și IS cu subzonele de prestări servicii, spații pentru comerț
- Construcțiile propuse se vor amplasa izolat, în interiorul zonelor edificabile stabilite pe fiecare lot, cu următoarele retrageri minime față de limitele parcelelor propuse:
 - **Lot 1 – 1044,35mp – funcțiune IS**
 - Față de aliniamentul parcelei – minim 5,00m
 - Față de limitele laterale – spre Sud – minim 7,00m
- spre Nord- Est – minim 3,00m
 - Față de limita posterioară – Nord - Vest – minim 0,60m
 - **Lot 2 – 674,65mp – funcțiune IS**
 - Față de aliniamentul parcelei – minim 5,00m
 - Față de limitele laterale – spre Sud – minim 7,00m
- spre Nord- Est – minim 3,00m
 - Față de limita posterioară – Sud - Est – minim 0,60m
 - **Lot 3 – 391,00mp – funcțiune LMu1**
 - Față de aliniamentul parcelei – minim 5,00m
 - Față de limitele laterale – spre Sud-Vest – minim 2,00m
- spre Nord- Est – minim 3,00m
 - Față de limita posterioară – Sud - Est – minim 2,00m
 - **Lot 4 – 391,00mp – funcțiune LMu1**
 - Față de aliniamentul parcelei – minim 5,00m
 - Față de limitele laterale – spre Sud-Vest – minim 3,00m
- spre Nord- Est – minim 2,00m
 - Față de limita posterioară – Sud - Est – minim 2,00m
 - **Lot 5 – 500,00mp – funcțiune LMu1**
 - Față de aliniamentul parcelei – minim 5,00m
 - Față de limitele laterale – spre Sud-Vest – minim 2,00m
- spre Nord – minim 3,00m
 - Față de limita posterioară – Sud - Est – minim 2,00m
 - **Lot 6 – 401,00mp – funcțiune LMu1**
 - Față de aliniamentul parcelei – minim 5,00m
 - Față de limitele laterale – spre Nord – minim 3,00m

- spre Sud-Vest – minim 2,00m
- Față de limita posterioară – Nord - Vest – minim 2,00m
- **Lot 7 – 408,00mp – funcțiune LMu1**
 - Față de aliniamentul parcelei – minim 5,00m
 - Față de limitele laterale – spre Sud-Vest – minim 3,00m
- spre Nord – Est – minim 2,00m
 - Față de limita posterioară – Nord - Vest – minim 2,00m
- **Lot 8 – 418,85mp – funcțiune LMu1**
 - Față de aliniamentul parcelei – minim 5,00m
 - Față de limitele laterale – spre Sud-Vest – minim 2,00m
- spre Nord – Est – minim 3,00m
 - Față de limita posterioară – Nord - Est – minim 0,60m
- **Lot 9 – 771,15mp – funcțiune CCr – căi comunicație rutiera, profil stradal minim 8m, cu loc de întoarcere autovehicule la capăt**

- accesurile auto și pietonal se vor realiza din artera carosabila existentă propusă lotul 9 profil de 8m prevăzut cu loc de întoarcere autovehicule în capăt, racordat la drumul public - DN29D – str. IC Brătianu, drum domeniul public CF/NC68845

- IMPREJMUIREA - se propune realizarea de înrejmuiri pentru fiecare lot amplasate conform propunerii din planșa de reglementări, ce va fi executată in interiorul limitelor de proprietate, cu gard transparent si fundatii din beton avand inaltimea maxima de 1,80 m completate cu gard verde, arbusti decorativi și cu rol de protecție.

○ SPATIILE VERZI SI PLANTATE - în soluția propusă se prevede ca după terminarea lucrărilor de construire (cladire si circulatii), in zona aferenta obiectivului să fie amenajate prin plantare suprafețele de teren rezultate, ce reprezintă minim 10% din suprafețele fiecărui lot propus. Pe aceste suprafețe de teren sunt prevăzute infiintari de plantație arboricolă cu rol de protecție a vecinătăților la limitele de proprietate, completata cu gard viu și peluze inierbate.

○ UTILITATI SI DOTARI DE INTERES SANITAR - amplasamentul va fi racordat la rețelele de utilitati existente in zona: energie electrica; se vor amplasa bazine vidanjabile impermeabile pentru apele uzate pe fiecare lot propus, cu respectarea OMS119/2014 actualizat, către aliniamentul parcelelor propuse, iar alimentarea cu apa curentă se va realiza prin extinderea rețelii existente in profilul stradal DN29D.

Respectarea prevederilor urmatoarelor acte normative este obligatorie: OUG nr.195/2005 privind protectia mediului aprobata cu modificari de Legea nr.265/2006, cu modificarile ~completarile ulterioare; Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator.

Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor; Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, Republicata, cu modificările și completările ulterioare.

SUPRAFATA TERENULUI de referință, aflat în extravilanul municipiului Botoșani, Județul Botoșani, din care:

- PC249/2 aflată în extravilan - supr. totală de referință = 5000,0mp, compusa din CF/NC 67944 = 2957mp, CF/NC66713 = 1210mp și CF/NC67945 = 833mp - teren arabil - propus pentru introducere în intravilan,

BILANT TERITORIAL -	LOT 1 1044,35mp		LOT 2 674,65mp		LOT 3, 4 391,00mp		LOT 5 500,00mp		LOT 6 401,00mp		LOT 7 408,00mp		LOT 8 418,85mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA	propus 320,00mp max. 522,175mp	30,64% 50,00%	propus 193,50mp max. 337,33mp	28,68% 50,00%	propus 120mp max. 136,85mp	30,69% 35,00%	propus 120mp max. 175,00mp	24,00% 35,00%	propus 120mp max. 140,35mp	29,93% 35,00%	propus 120mp max. 142,80mp	29,41% 35,00%	propus 120mp max. 146,60mp	28,66% 35,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	propus 640mp max. 1044,35mp	0,613 1,000	propus 387mp max. 674,65mp	0,574 1,00	propus 240mp max. 391,0mp	0,614 1,00	propus 240mp max. 500,0mp	0,48 1,00	propus 240mp max. 401,0mp	0,599 1,00	propus 240mp max. 418,85mp	0,588 1,00	propus 240mp max. 418,85mp	0,573 1,00
TROTUJARE, TERASE DESCOPERITE, ALEI PIETONALE SI CAROSABILE	propus 488,18mp max. 417,74mp	46,74% 40,00%	propus 308,83mp max. 269,82mp	45,78% 40,00%	propus 75,84mp max. 215,05mp	19,40% 55,00%	propus 75,84mp max. 275,00mp	15,17% 55,00%	propus 75,84mp max. 220,55mp	18,91% 55,00%	propus 75,84mp max. 224,40mp	18,59% 55,00%	propus 75,84mp max. 230,25mp	18,11% 55,00%
SPATII VERZI AMENAJATE	propus 236,17mp minim 104,44mp	22,62% 10,00%	propus 172,32mp minim 67,47mp	25,54% 10,00%	propus 195,16mp minim 39,1mp	49,91% 10,00%	propus 304,16mp minim 50,0mp	60,83% 10,00%	propus 205,16mp minim 40,1mp	51,16% 10,00%	propus 212,16mp minim 41mp	52,00% 10,00%	propus 223,01mp minim 42mp	53,24% 10,00%

- Pentru LMu1
POT max = 35%
CUT max = 1,00
- Pentru IS
POT max = 50%
CUT max = 1,00

7. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA INVESTITIEI

Avându-se în vedere dezvoltarea zonelor rezidențiale în Municipiul Botoșani se observă faptul că apare și necesitatea suplimentării fondului construit destinat locuirii de tip unifamilial și precum și asigurarea de servicii de interes general. Intervenția urbanistică propusă va pune în valoare un teritoriu neconstruit aflat momentan în extravilanul municipiului Botoșani, într-o zonă cu o poziție potrivită acestui tip de funcțiune.

8. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII DE REFERINȚĂ

Consecințele economice preconizate la nivelul unității de referință constau în obținerea unor efecte economice utile, în condițiile cheltuirii într-un mod rațional și economic a unor resurse materiale, umane și financiare.

Investiția propusă se fundamentează pe considerentul că dezvoltarea trebuie să vină în întâmpinarea nevoilor prezente fără să pună în pericol capacitatea generațiilor viitoare de a-și asigura propria dezvoltare. Investițiile în general ocupa un loc central atât în sfera producției de bunuri și servicii cât și în sfera consumului, fiind factorul care influențează simultan cererea și oferta.

Realizarea acestei investiții în sfera prestărilor de servicii, comerț și zonă rezidențială, are ca efect creșterea și diversificarea ofertei și implicit creșterea veniturilor agenților economici ce colaborează în desfășurarea activității propuse (activități de comerț, prestări de servicii). Concomitent va fi influențat și gradul de ocupare a forței de muncă, alături de creșterea câștigurilor salariale ce va duce la sporirea de cereri de bunuri de consum și servicii. Pe de altă parte va avea loc o creștere a economiilor populației și va crește volumul disponibilităților financiare ale agenților economici dând posibilitatea acestora să realizeze noi investiții.

In plan social,

Investitiile joaca un rol important în ocuparea forței de muncă prin crearea de noi locuri de muncă și îmbunătățirea calității vieții. Punerea în practica a proiectului de investiții antrenează modificări pe piața forței de muncă, creând o cerere suplimentară de forță de muncă. Investiția joacă un rol important în etapa actuală la rezolvarea unor probleme locale ale comunității privind locuirea.

9. CONCLUZII.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism - permisiuni si restrictii - necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata pentru "PARCELARE ȘI INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN" - EXTRAVILAN MUN. BOTOȘANI, CF/NC 67944 = 2957mp, CF/NC66713 = 1210mp și CF/NC67945 = 833mp.

Pe baza analizei critice a situatiei existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare si a opiniilor initiatorilor, in continutul PUZ se trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- CONFORMAREA CIRCULATIEI PROPUSE LA RETEAUA STRADALA EXISTENTA

- MODIFICAREA FUNCTIONALITATII URBANISTICE A AMPLASAMENTULUI IN UTR nr.57 corespunzător categoriei funcționale propuse de zonă rezidențială regim mic de înălțime (până la 10m).
- ZONIFICAREA FUNCTIONALA A TERENURILOR
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE STRUCTURII URBANISTICE reglementata pentru subzonele de locuințe unifamiliale și deprestări servicii și de comerț
- INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (REGIM DE ALINIERE, REGIM DE INALTIME, POT, CUT, ETC.)
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
- STATUTUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
- DELIMITAREA SI PROTEJAREA FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC DE VALOARE DEOSEBITA (DACA EXISTA)
- MASURI DE DELIMITARE PANA LA ELIMINARE A EFECTELOR UNOR RISCURI NATURALE SI ANTROPICE (DACA EXISTA)
- MENTIONAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICA MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, CA REZULTAT A PROGRAMELOR SPECIFICE REGLEMENTARI SPECIFICE DETALIAE - PERMISIUNI SI RESTRICTII - INCLUSE IN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ.

Elaborarea PUZ este obligatorie in urmatoarele situatii:

- SUNT PREVAZUTE PRIN ACTE NORMATIVE SPECIFICE - LEGEA NR. 5/2000, OG NR. 47/2000 ETC.
- SUNT PREVAZUTE PRIN PLANUL URBANISTIC GENERAL
- SUNT SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM IN VEDEREA INTRODUCERII IN INTRAVILAN A UNOR SUPRAFETE DE TEREN, DUPA APROBAREA PUG
- PENTRU JUSTIFICAREA UNOR INTERVENTII URBANISTICE CE NU SE INSCRIU IN PREVEDERILE UNUI PUG APROBAT

Intocmit,

COORD. URB.. arh. Latis Eusebie